

CONCESIÓN EN DOMINIO PÚBLICO

Paseo Neptuno 2-4 - Valencia

**PROYECTO BÁSICO PARA LA SOLICITUD DE NUEVA CONCESIÓN
ADMINISTRATIVA SOBRE EDIFICACIÓN EXISTENTE EN DOMINIO
PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE EN HOTEL NEPTUNO (AVENIDA
DE NEPTUNO 2-4 VALENCIA)**

CONCESIÓN EN DOMINIO PÚBLICO

Paseo Neptuno 2-4 - Valencia

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA

Dicha entidad actúa en su condición de titular del edificio ubicado en la Avenida de Neptuno, números 2-4, en Valencia, destinado a uso hotelero y denominado Hotel Neptuno Playa, cuya zona de restauración y terraza se encuentra parcialmente ubicada sobre el dominio público marítimo-terrestre, en virtud de una concesión administrativa actualmente vigente, cuyo vencimiento está previsto para el próximo día 31 de julio de 2025

El objeto del presente Proyecto Básico es la solicitud de una nueva concesión administrativa, al amparo de lo dispuesto en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y su normativa de desarrollo, con el fin de dar continuidad a la ocupación del dominio público marítimo-terrestre por parte de las instalaciones vinculadas a la actividad hotelera existente en dicho ámbito.

2. ANTECEDENTES

El 25 de enero de 2002 la entidad LOCAL 1994 SL adquiere el edificio situado en la Avenida de Neptuno nº 2 de Valencia, conocido como hotel "LA PEPICA", propiedad de HOTEL LA PEPICA SL, que por su antigüedad y características había sido cerrado al público y se proyecta la construcción de un nuevo hotel denominado "HOTEL NEPTUNO PLAYA VALENCIA", adaptado a las nuevas necesidades y a la normativa actual.

La entidad LOCAL 1994 SL, compra la totalidad de las participaciones sociales a la mercantil HOTEL LA PEPICA SL, siendo esta última sociedad la titular de la concesión de ocupación de parte de los terrenos de Dominio Público Marítimo Terrestre colindantes con el edificio situado en la Avenida de Neptuno nº 2 de Valencia, conocido como HOTEL LA PEPICA.

CONCESIÓN EN DOMINIO PÚBLICO

Paseo Neptuno 2-4 - Valencia

LOCAL 1994 SL construye y pone en funcionamiento en el año 2004 un Hotel de cuatro estrellas en el edificio de su propiedad situado en la Avenida de Neptuno nº 2 de Valencia, conocido como HOTEL NEPTUNO PLAYA VALENCIA.

Así mismo y con la intención de crear un negocio de restauración propio e independiente realizó las obras de acondicionamiento, adecuación y restauración de las instalaciones y construcciones existentes en los terrenos de Dominio Público Marítimo Terrestre colindantes con el edificio de su propiedad.

En función de todo lo anterior, la mercantil LOCAL 1994, S.L. resultó titular de una concesión administrativa de ocupación de bienes de dominio público marítimo-terrestre, consistente en tres módulos de aproximadamente cien metros cuadrados cada uno, destinados a local anexo al Hotel, situado en la Avenida de Neptuno, números 2-4, Playa de Levante – Malvarrosa, dentro del término municipal de Valencia.

Dicha concesión fue otorgada por resolución núm. CNC02/07/46/0001 de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, con fecha 21 de diciembre de 2011, y fue objeto de prórroga mediante resolución de 30 de septiembre de 2016, quedando establecida su vigencia hasta el 31 de julio de 2025.

En el año 2018 se llevaron a cabo obras de mejora en las instalaciones objeto de la concesión, con un presupuesto de ejecución de : €, las cuales fueron debidamente autorizadas por la Administración competente.

La concesión que se solicita se refiere a la ocupación de una superficie total de 307,87 m² de terreno de dominio público marítimo-terrestre, (similar a la actual) colindante con el edificio ubicado en la Avenida de Neptuno nº 2, Valencia, conocido como Hotel Neptuno Playa Valencia.

Los linderos de la superficie concesionada son los siguientes:

Al norte, el restaurante La Pepica

Al sur, la calle Marcos Sopena

CONCESIÓN EN DOMINIO PÚBLICO

Paseo Neptuno 2-4 - Valencia

Al este, el Paseo Marítimo / calle de Otumba

Al oeste, el edificio del Hotel Neptuno Playa Valencia

La finalidad de la concesión es el establecimiento y explotación de un negocio de restauración, con carácter de actividad principal, autónoma e independiente, sin perjuicio de su coordinación funcional con los servicios que presta el Hotel Neptuno Playa Valencia.

DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES:

Las instalaciones del Hotel Neptuno Valencia Playa que ocupan la Zona de Dominio Público Marítimo Terrestre son:

En planta baja (nivel +.05 m) :

- Comedor del restaurante (situado en la planta baja del Hotel a nivel +1.y comunicado mediante escalera con el nivel a + 0.05 m), con armarios en muebles bajos y altos (pared medianera) para el servicio de los desayunos. Y barra de servicio de cafetería y bebidas.

La fachada a la calle Dr Marcos Sopena tiene una ventana (zona barra) , puerta de acceso al comedor y ventana corrida bajo techo acristalado en la terraza.

En planta baja (nivel a +1.05 m o – Planta baja del Hotel (zona izquierda en la Calle Dr Marcos Sopena):

Existen dos dependencias separadas y con acceso directo desde la cocina del restaurante y ocupan parcialmente Zona de Dominio Público Marítimo Terrestre:

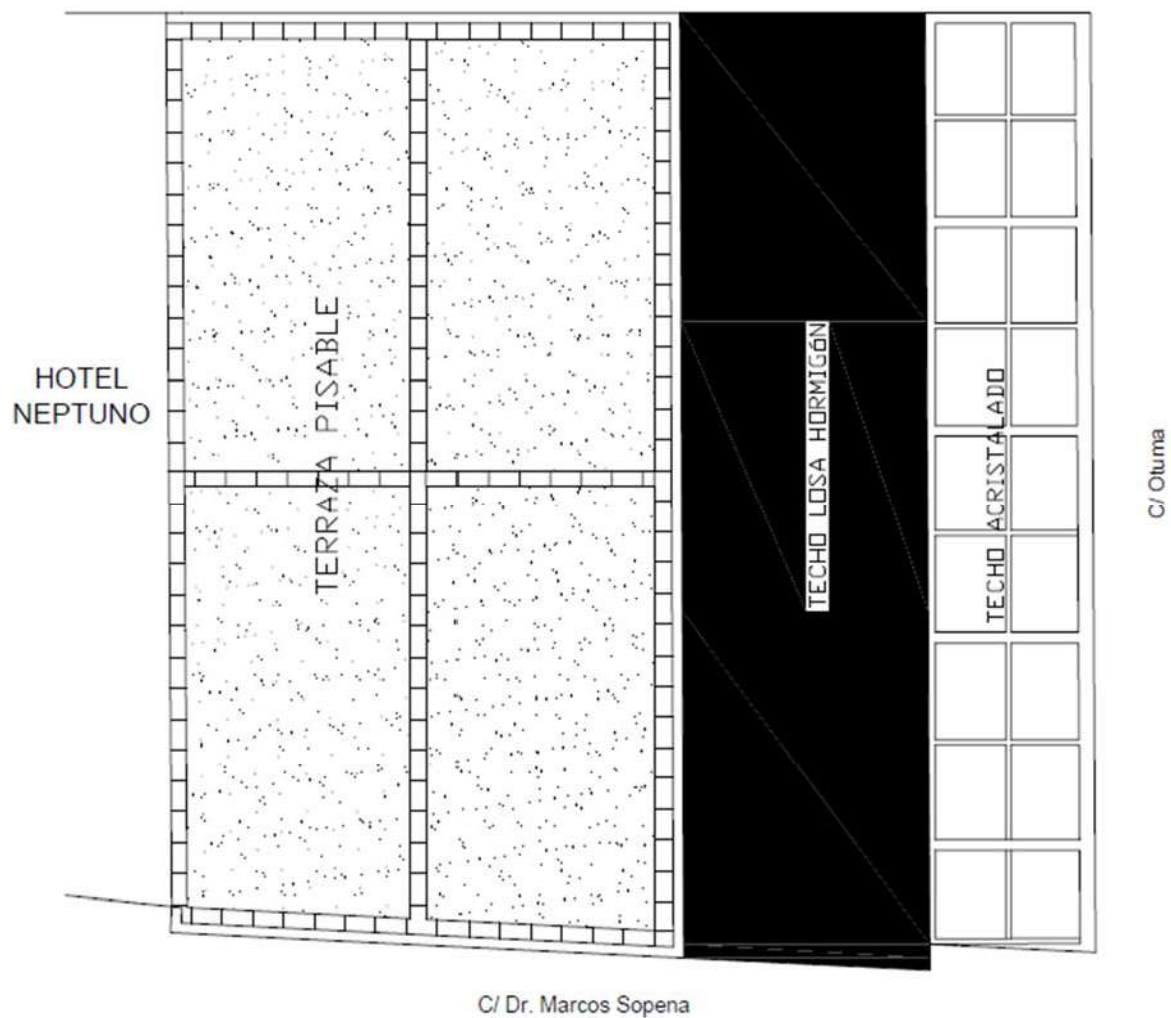
- Zona de lavado
 - Zona de preparación de platos fríos.
-

CONCESIÓN EN DOMINIO PÚBLICO

Paseo Neptuno 2-4 - Valencia

Terraza:

Actualmente la terraza tiene un cerramiento desmontable de aluminio acristalado en el techo móvil y puertas acristaladas en la fachada que Calle de Otuma (ver plano de fachada) y ventanas en la calle Dr Marcos Sopena.



PLANTA DE CUBIERTAS

CONCESIÓN EN DOMINIO PÚBLICO

Paseo Neptuno 2-4 - Valencia

No se incluyen en el presente Proyecto Básico el programa de ejecución de los trabajos ni, en su caso, el sistema de evacuación de aguas residuales, por no resultar procedente, dado que las obras de edificación a las que se refiere el proyecto ya han sido ejecutadas con anterioridad. El objeto del presente documento se limita, por tanto, a regularizar o adecuar la actuación existente conforme a la normativa vigente, sin implicar la realización de nuevas obras que requieran planificación constructiva o instalaciones complementarias.

A los efectos oportunos, y en cumplimiento de la normativa vigente, se declara expresamente que el presente Proyecto Básico, redactado para la actuación denominada [nombre del proyecto], se adecúa y cumple con lo dispuesto en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, así como con su normativa de desarrollo, especialmente en lo relativo a la protección, utilización y servidumbre del dominio público marítimo-terrestre.

Se hace constar que las actuaciones previstas tienen en cuenta las limitaciones y condicionantes establecidos en dicha Ley y en el Reglamento General de Costas (Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre).

CONCESIÓN EN DOMINIO PÚBLICO

Paseo Neptuno 2-4 - Valencia

PRESUPUESTO

CONCESIÓN EN DOMINIO PÚBLICO
Paseo Neptuno 2-4 - Valencia

PRESUPUESTO DE LA CONSTRUCCIÓN

	RESUMEN DE PRESUPUESTO	PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	PRESUPUESTO CONTRATA
CAP 1	DEMOLICIONES	35.874,17 €	42.690,26 €
CAP 2	ESTRUCTURA Y CIMIENTOS	128.913,48 €	153.407,05 €
CAP 3	CUBIERTAS	44.842,71 €	53.362,82 €
CAP 4	ALBAÑILERÍA	22.421,35 €	26.681,41 €
CAP 5	PAVIMENTOS	25.235,25 €	30.029,95 €
CAP 6	TECHOS	17.937,08 €	21.345,13 €
CAP 7	INSTALACIÓN AIRE ACONDICIONADO	86.331,50 €	102.734,49 €
CAP 8	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	23.000,00 €	27.370,00 €
CAP 9	FONTANERÍA Y SANEAMIENTO	9.463,03 €	11.261,01 €
CAP 10	OTRAS INSTALACIONES TÉCNICAS	7.783,28 €	9.262,10 €
CAP 11	PUERTAS AUTOMÁTICAS	4.762,18 €	5.667,00 €
CAP 12	CERRAMIENTO TERRAZAS	41.863,03 €	49.817,00 €
	TOTAL	448.427,07 €	533.628,21 €

CONCESIÓN EN DOMINIO PÚBLICO

Paseo Neptuno 2-4 - Valencia

Informe Técnico sobre la Evaluación de los Efectos del Cambio Climático sobre Edificio en Concesión

Paseo Neptuno, nº 2 y 4, Valencia

CONCESIÓN EN DOMINIO PÚBLICO

Paseo Neptuno 2-4 - Valencia

Informe Técnico sobre la Evaluación de los Efectos del Cambio Climático sobre Edificio en Concesión

Emplazamiento:	Paseo Neptuno, nº 2 y 4, 46011 Valencia
Titular de la concesión:	Local 1994 S.L.
Referencia catastral:	0318501YJ3701G0001SL
Fecha del informe:	mayo 2025

1. Objeto del Informe

Este informe tiene por objeto analizar la compatibilidad del edificio situado en el Paseo de Neptuno, 2 y 4 de Valencia, con los efectos previsibles del cambio climático, a efectos de evaluar la procedencia de una prórroga de la concesión administrativa en el dominio público marítimo-terrestre, conforme al artículo 152.3 del Reglamento General de Costas.

2. Caracterización del Entorno y del Inmueble

2.1 Localización y características geográficas

Situación:	Frente marítimo urbano de la Playa de las Arenas (Valencia).
Cota topográfica:	1,76 metros sobre el nivel medio del mar.
Clasificación del suelo:	Suelo urbano, zona de servidumbre y/o posible afección por dominio público.

2.2 Descripción del edificio

Uso:	HOTEL
Superficie construida:	1.827 m2
Año de construcción:	2.004
Estado de conservación:	Muy bueno

CONCESIÓN EN DOMINIO PÚBLICO

Paseo Neptuno 2-4 - Valencia

3. Diagnóstico Climático y de Riesgos

3.1 Subida del nivel del mar

Comprobando en el VISOR DEL MINISTERIO que la Ribera del Mar (línea azul), está aprox. en la base del muro del Paseo Marítimo, y que cuenta con una altura de 63 cm.

El IPCC (Panel Intergubernamental de Cambio Climático) prevé una variación del nivel del mar en España de entre 9 y 88 cm en el período 1990-2100.

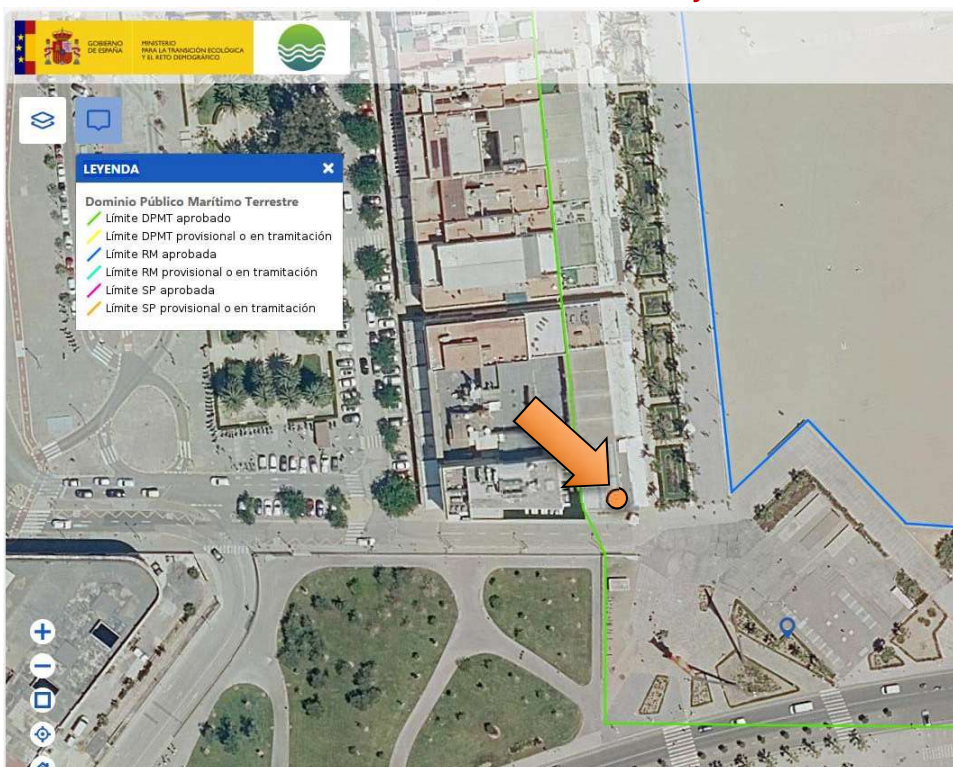
La concesión se solicita por el periodo de 30 años, por lo que finalizaría en el 2055.

El aumento del nivel del mar en el ámbito global:

- Entre 1993 y 2022, el nivel medio global del mar aumentó a una tasa promedio de 3.3 ± 0.3 mm al año.
- Este aumento representa un total de 9.57 cm durante ese periodo de 29 años.
- El ritmo de aumento se está acelerando, pasando de 2.13 mm al año entre 1993 y 2002 a 4.77 mm al año entre 2014 y 2023.

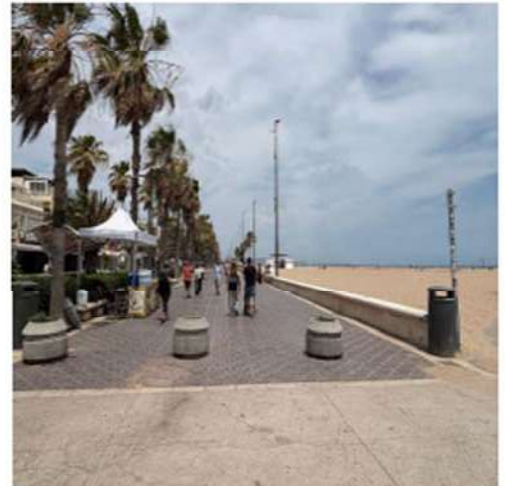
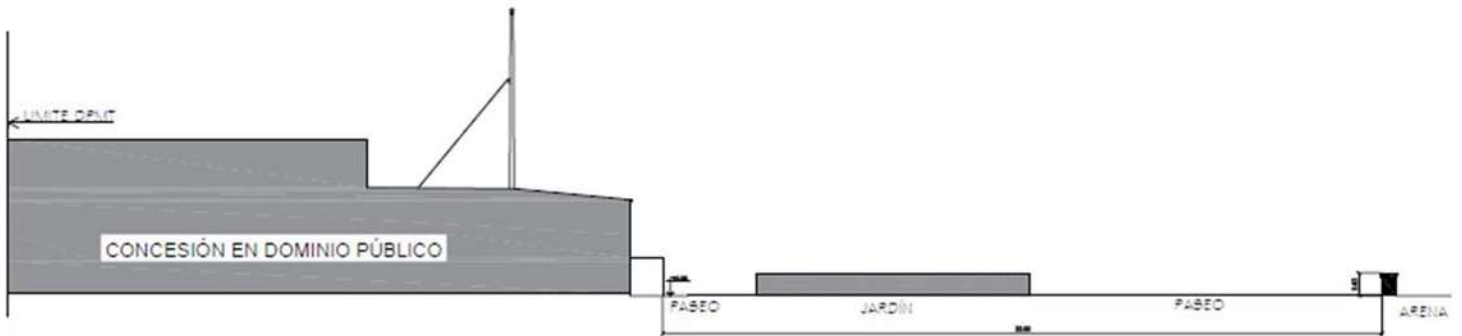
Según estos datos y si consideramos el aumento en el periodo de 2.025 - 2.055 de 10 mm al año, tendríamos $10 \times 30 = 300$ mm = 30 cm. Y las instalaciones quedarían protegidas por el muro existente de 63 cm.

Visor de MITECO, con límites DPMT y RM



CONCESIÓN EN DOMINIO PÚBLICO

Paseo Neptuno 2-4 - Valencia



3.2 Erosión costera

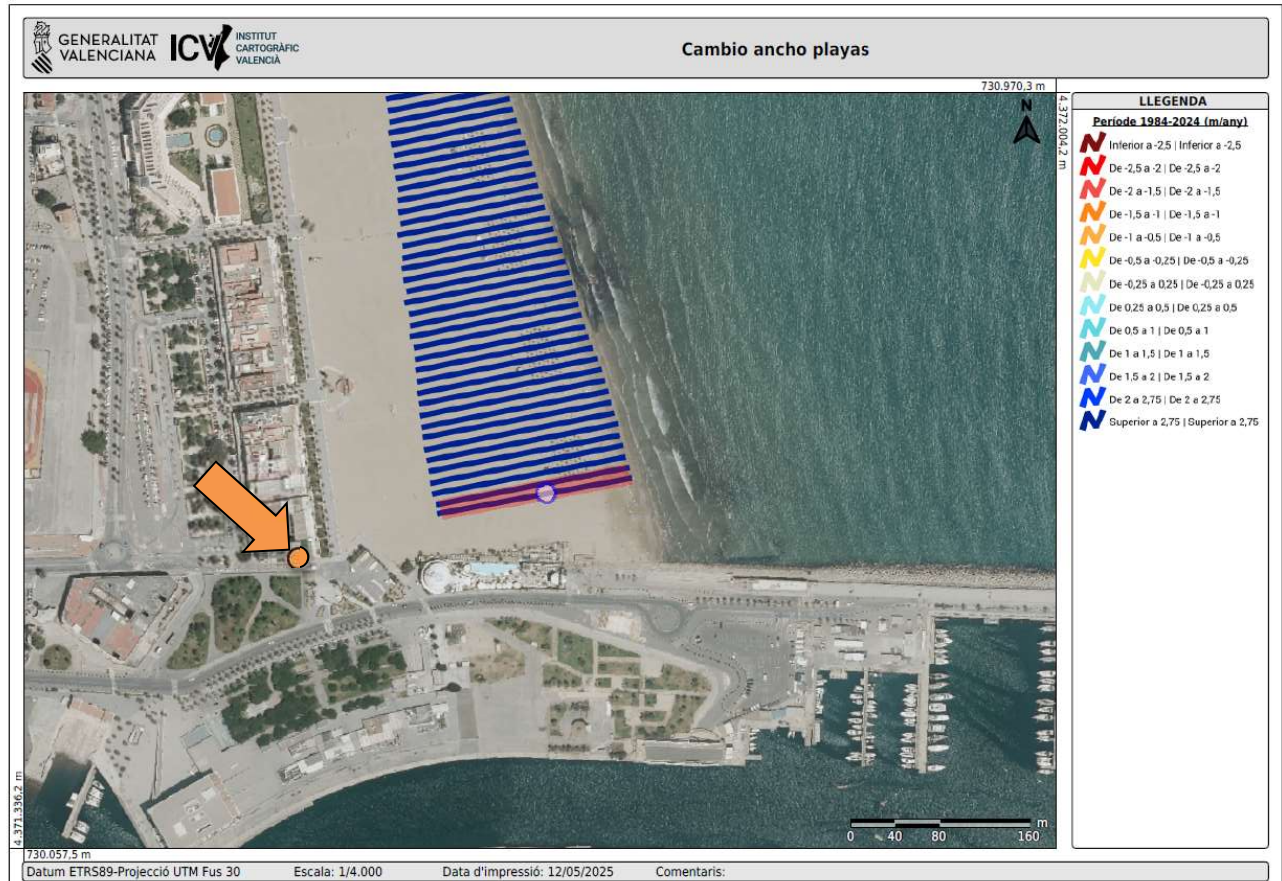
Retroceso documentado en el litoral de Valencia de hasta 15 m en los últimos 40 años. El Paseo de Neptuno se encuentra expuesto a la dinámica litoral, sin defensa natural directa (duna o vegetación litoral).

Comprobamos igualmente que la Playa de Malvarrosa es una playa acumulativa, es decir, que cada año que pasa la ola rompe a mayor distancia del local, como muestra el plano temático del VISOR DE CARTOGRAFÍA del Instituto Cartográfico de Valencia de la Generalitat Valenciana con la “evolución de tasas de cambio de anchura media de las playas de la CV”.

CONCESIÓN EN DOMINIO PÚBLICO

Paseo Neptuno 2-4 - Valencia

Visor GVA - ICV con cambio ANCHO DE PLAYAS



3.3 Temporales marítimos

Aumento de la frecuencia e intensidad de fenómenos extremos, como el temporal Gloria (enero 2020), existiendo registros de anegamientos puntuales en los últimos años.

Las medidas preventivas para tener en cuenta estos temporales serán el refuerzo de todos aquellos anclajes de elementos desmontables que pudieran ser succionados por los vientos.

CONCESIÓN EN DOMINIO PÚBLICO

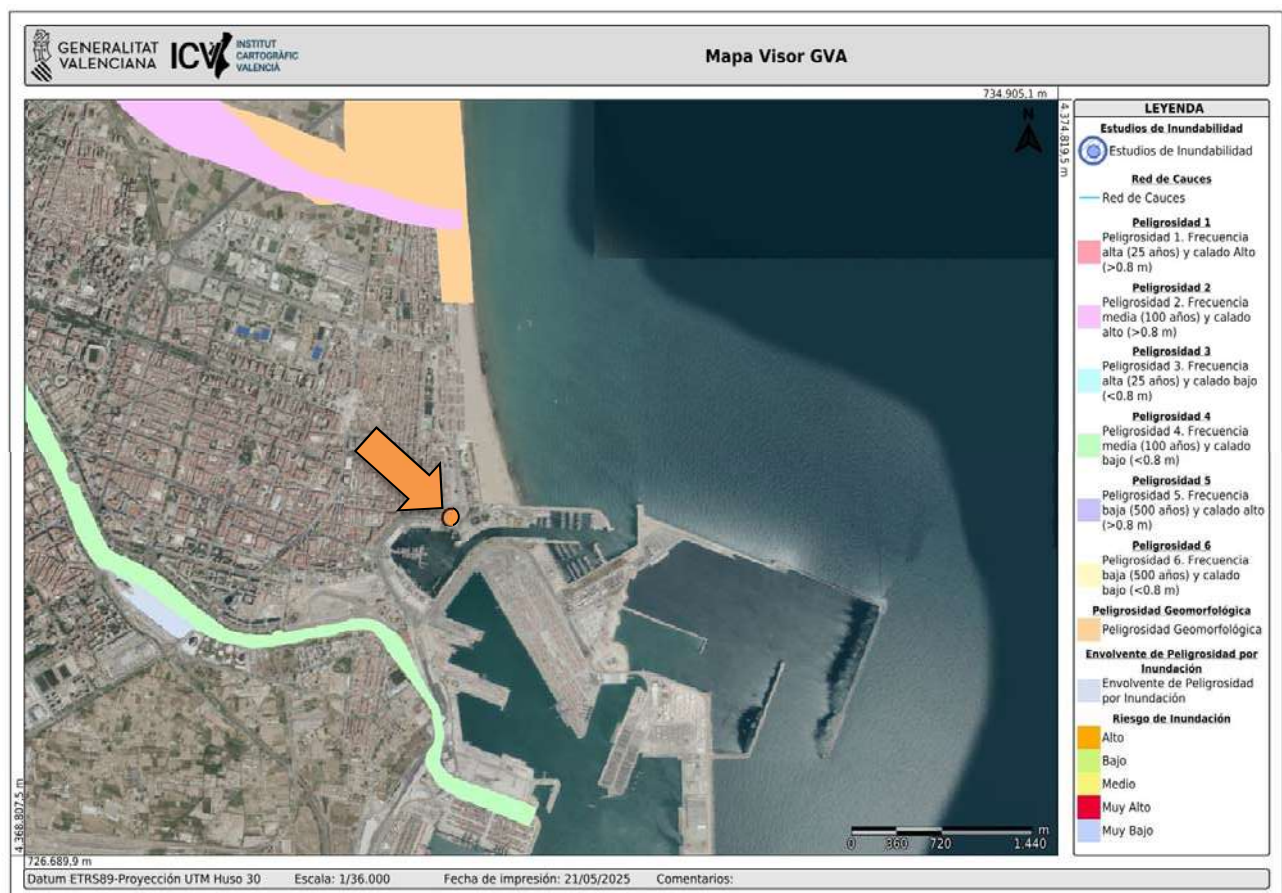
Paseo Neptuno 2-4 - Valencia

4. Valoración de Compatibilidad y Adaptabilidad

4.1 Riesgos para el edificio

Contemplados y analizadas los riesgos a los que se exponen las instalaciones en concesión, se ve una baja vulnerabilidad a la inundación por marejada y subida del nivel del mar, así como por la erosión costera y los temporales marítimos aplicando las medidas contempladas.

Visor GVA-ICV, con ÁREAS INUNDABLES



4.2 Impacto sobre el DPMT

El edificio no necesita de defensas artificiales, no habiéndose identificado ocupación ilegal del DPMT.

4.3 Potencial de adaptación

- Revisión y refuerzo de impermeabilización.
- Revisión y refuerzo de anclajes de móviles.

CONCESIÓN EN DOMINIO PÚBLICO

Paseo Neptuno 2-4 - Valencia

5. Conclusiones y Propuesta

De acuerdo con los datos disponibles y la legislación vigente, y una vez analizadas las posibles consecuencias originadas por el cambio climático, se concluye que:

☒ El edificio es compatible con los efectos previsibles del cambio climático, teniendo en cuenta todas aquellas medidas preventivas señaladas en este informe.

CONCESIÓN EN DOMINIO PÚBLICO

Paseo Neptuno 2-4 - Valencia

FOTOGRAFÍAS

CONCESIÓN EN DOMINIO PÚBLICO

Paseo Neptuno 2-4 - Valencia



FACHADA



COMEDOR 1

CONCESIÓN EN DOMINIO PÚBLICO

Paseo Neptuno 2-4 - Valencia



COMEDOR 2



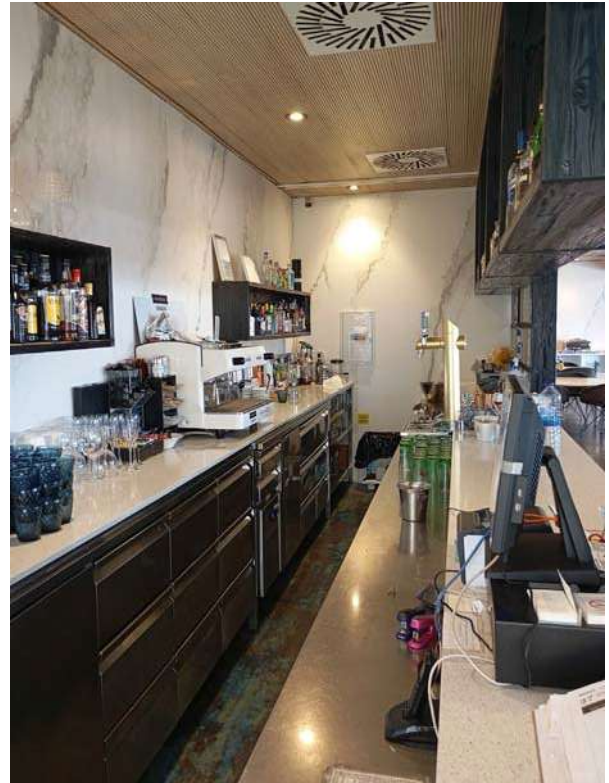
COMEDOR 3

CONCESIÓN EN DOMINIO PÚBLICO

Paseo Neptuno 2-4 - Valencia



ACCESO HOTEL



BARRA



ZONA LAVADO



PREPARACIÓN PLATOS FRÍOS

CONCESIÓN EN DOMINIO PÚBLICO

Paseo Neptuno 2-4 - Valencia

PLANOS